

6 St.825/16-hs 103

UVALA NEKRETNINE d.o.o. – „u stečaju“
Pera Bakića 27, Dubrovnik
OIB: 33020527195

Dubrovnik, 18. rujna 2017.g.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
STALNA SLUŽBA DUBROVNIK

Posl. br. 6-St.825/2016

Predmet : Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i o stanju stečajne mase,
dostavlja se

Sukladno rješenju naslovnog suda posl.br. 6-St.825/2016 od 30.06.2017.g. priloženo se dostavlja
Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i o stanju stečajne mase za potrebe
izvještajnog ročišta.

Privitak :
- Izvješće

Stečajni upravitelj
Dragan Josip Knežević, dipl.iur.

UVALA NEKRETNINE
d.o.o. u stečaju
DUBROVNIK

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
STALNA SLUŽBA U DUBROVNIKU
DUBROVNIK
Preko pošte
20-09-2017

Predano za poštu obično-prep. dne. ____ 20 ____
POŠTA ____ R ____
Broj primjerka ____ 1 ____ priloga ____ 3 ____
Taksirano ____ KN ____ POTPIŠ ____

UVALA NEKRETNINE d.o.o. – „u stečaju“
Pera Bakića 27, Dubrovnik
OIB: 33020527195

Stečajni upravitelj
Dragan Josip Knežević
Palmotićeve 11, 20000 Dubrovnik

Dubrovnik, 18. rujna 2017.g.

Predmet: Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
(za ispitno i izvještajno ročište 05. listopada 2017.g., obrazac br. 20)

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U SPLITU
STALNA SLUŽBA U DUBROVNIKU

Poslovni broj spisa: 6-St.825/2016

Dužnik: UVALA NEKRETNINE d.o.o. – „u stečaju“, Pera Bakića 27, Dubrovnik,
OIB: 33020527195

UVODNE NAPOMENE:

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, Stalne službe u Dubrovniku, posl.br. 6-St.825/2016 od 30.06.2017.g. na prijedlog Financijske agencije otvoren je stečajni postupak nad dužnikom, UVALA NEKRETNINE d.o.o. – „u stečaju“, Pera Bakića 27, Dubrovnik, OIB: 33020527195 (na dan otvaranja stečajnog postupka dužnik je bio u neprekidnoj blokadi 1877 dana iz čega je proizlazilo da postoji stečajni razlog – nesposobnost za plaćanje).

1. OSNOVNI PODACI

Društvo UVALA NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, građenje, trgovinu, turizam i usluge osnovano je 20.10.2006.g.

Sjedište dužnika bilo je na adresi Pera Bakića 27, Dubrovnik, OIB: 33020527195.

Temeljni kapital iznosio je 20.000,00 kn da bi 02.11.2009.g. bio uvećan za 12.378.900,00 kn na ukupno 12.398.900,00 kn, unosom stvari (nekretnina) u društvo.

Dužnik je bio registriran za poslovanje nekretninama, građenje, projektiranje, nadzor, trgovinu i turizam.

Kao osnivač društva evidentirani su Zvonimir Franić do 2011.g. a od 2011.g. jedini osnivač evidentiran u sudskom registru je Božidar Novak.

2. RADNICI

Dužnik u momentu otvaranja stečajnog postupka nije imao zaposlenih radnika.

3. TIJEK POSTUPKA I RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

1. Izvršene su potrebne provjere u ZK odjelu Općinskog suda i PU Dubrovačko-neretvanskoj u svrhu utvrđivanja imovine dužnika.
2. Kontaktirana je bivša knjigovotkinja Ljiljana Pejović iz knjigovodstvenog servisa Singerica Lili d.o.o. u svrhu prikupljanja potrebnih podataka.
3. Sastavljen je Zapisnik o uzimanju u posjed stečajne mase.
4. Izvršenom provjerom utvrđeno je da je raniji poslovni račun društva ugašen.
5. Angažiran je knjigovodstveni servis radi obavljanja potrebnih zadaća.
6. Sačinjen je Popis predmeta stečajne mase.
7. Sačinjen je Popis vjerovnika.
8. Sačinjen je Pregled imovine i obveza.
9. Ispitao pristigle prijave tražbina vjerovnika i sačinio Tablicu prijavljenih tražbina, razlučnih i izlučnih prava (obrazac br. 19).
10. Sačinjen je Predračun troškova stečajnog postupka.
11. Izrađen je pečat stečajnog dužnika.
12. Otvoren je račun stečajnog dužnika kod OTP banke Hrvatska d.d.

4. KNJIGOVODSTVENI PODACI

Iz preuzete poslovne dokumentacije i bruto bilance za razdoblje 01.01.2017. – 02.07.2017.g. društva razvidni su slijedeći podaci:

Dugotrajna materijalna imovina 12.378.900,00 kn

Vlastiti kapital

Temeljni kapital	12.398.900,00 kn
Ukupni preneseni gubitak	94.456,49 kn
Gubitak u 2017.g.	23.338,82 kn

Obveze prema dobavljačima 83.569,57 kn

Stečajni dužnik ima evidentiranu dugotrajnu imovinu u poslovnim knjigama u iznosu 12.378.900,00 kn. Imovina se odnosi na građevinsko zemljište, čest.zem. 1775/1, zk.ul. 1171, k.o. Dubrovnik.

5. PRIKAZ IMOVINE KOJA ČINI STEČAJNU MASU STEČAJNOG DUŽNIKA

NEKRETNINE

Dužnik je vlasnik čest.zem. 1775/1, zk.ul. 1171, k.o. Dubrovnik, u naravi zemljište u Dubrovniku, područje Svetog Jakova.

U razdoblju prije otvaranja stečajnog postupka bivši zakonski zastupnik prednika stečajnog dužnika započeo je postupak za ishodovanje građevinske dozvole na naprijed navedenom zemljištu na ime društva Uvala nekretnine d.o.o. Nakon otvaranja stečajnog postupka zaprimljena je obavijest nadležnog odjela grada Dubrovnika da je postupak pred okončanjem i izvršen obračun komunalne i vodne naknade. Upravnom odjelu grada Dubrovnika dostavljen je podnesak od 17.08.2017.g. (prilaže se izvješću) da se na određeno vrijeme zastane s ovim postupkom dok skupština vjerovnika stečajnog dužnika ne donese odluku o daljnjem postupanju po tom pitanju. Naime, da bi se stečajni dužnik evidentirao kao nositelj građevinske dozvole potrebno je prethodno podmiriti komunalni doprinos (641.245,98 kn) i vodni doprinos (59.946,47 kn) u ukupnom iznosu od 701.192,45 kn.

Budući da je postupak za ishodovanje ove građevinske dozvole trajao skoro pune četiri godine svakako da bi ovakva situacija (izgledno ishodovanje) znatno podigla vrijednost nekretnine a time i stečajne mase te omogućila potencijalnom kupcu stupiti u poziciju stečajnog dužnika i vrlo brzo dobiti svu potrebnu dokumentaciju za gradnju.

Vezano za navedenu nekretninu potrebno je navesti slijedeće:

- u zemljišnim knjigama pod posl.br. Dn 16/39 uknjiženo je pravo na korist vlasnika čest.zem. 1775/1 i 1775/3 besplatnog primanja vode sa čest.zem. 1890/2 dotično iz

rezervoara, koji bi se sagradio kroz jednu cijev od tri centimetra promjera sve dok bude izvor davao vodu.

- u zemljišnim knjigama upisana je zabilježba, nekretnina je kulturno dobro, na temelju rješenja klasa: UP/I-612-08/16-05/0089 Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku od 12.04.2016.g., na nekretninama koje se sastoje od katastarske čestice kčbr. 1775/1 dvorište 1136 m² upisana u A II (dva), zabilježuje se preventivna zaštita do 12. travnja 2019.g., odnosno do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra.
- u zemljišnim knjigama zabilježena je žalba Nikše Pulitike iz Dubrovnika na rješenje posl.br. Z.1152/09. Predmet je riješio Županijski sud u Dubrovniku na način kako je navedeno u slijedećem stavku ovog izvješća.
- u zemljišnim knjigama pod posl.br. Z.1152/09 uknjižena je služnost puta preko sjevernog ruba čest.zem. 1775/1 z.ul. 1171 k.o. Dubrovnik u širini 1,40 m, između ograđenog kamenog zida debljine 40 cm i visine 100 cm, koji vodi do drvarnice smještene u suterenu nekretnine oznake čest.zgr. 748 k.o. Dubrovnik u korist svagdašnjeg vlasnika etaže-stana u prizemlju čest.zgr. 748 k.o. Dubrovnik, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice s wc-om, ostave i hodnika, površine 74 m² uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, a koji put je označen žutom bojom u geodetskom snimku koji je sastavni dio Ugovora zaključenog između Zvonimira Franića i Nikše Pulitike od 25. veljače 2009.g
- u zemljišnim knjigama zabilježeno je da je u korist Raiffeisenbank Austria d.d. na navedenoj nekretnini uknjiženo pravo zalogu u svrhu osiguranja tražbine u iznosu 3.700.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti.

POKRETNINE

Dužnik nema pokretnina u vlasništvu.

AKTIVNI SUDSKI PREDMETI

Prema dostupnim podacima dužnik trenutno nema aktivnih sudskih predmeta u kojima se pojavljuje kao tužitelj ili tuženik.

POTRAŽIVANJA

Dužnik nema potraživanja.

OBVEZE STEČAJNOG DUŽNIKA – PRIJAVE POTRAŽIVANJA

Obveze stečajnog dužnika prema prijavljenim i ispitanim tražbinama iznose kako slijedi:

R.br.	Vjerovnici	broj prijava	Prijavljeno	Priznato	Osporeno
1	I. viši isplatni red	---	---	---	---
2	II. viši isplatni red	3	47.763.589,65	47.763.589,65	---
UKUPNO:		3	47.763.589,65	47.763.589,65	---

108

Vjerovnik Hrvatske vode, pravna osoba za upravljanje vodama, dostavile su prijavu tražbine datiranu 13.07.2017.g. stečajnom upravitelju u iznosu od 60.059,99 kn temeljem pravomoćnog rješenja o vodnom doprinosu KLASA: UP/I-325-08/17-01/0030299 URBROJ: 374-3408-2-17-2 od 22.05.2017.g.

Dana 30.08.2017.g. zaprimio sam podnesak ovog stečajnog vjerovnika KLASA: 423-05/17-01/0000173 , URBROJ: 374-24-6-17-4 od 28.08.2017.g. kojim obavještava stečajnog upravitelja da povlači prijavu tražbine iz razloga „budući da je naknadno utvrđeno kako dužnik cjelokupan dužni iznos iz prijave tražbine uplatio“.

Napominje se da ovaj stečajni dužnik niti njegov stečajni upravitelj nije uplatio nikakav iznos Hrvatskim vodama po navedenom osnovu, da do dana zaprimanja navedenog podneska Hrvatskih voda uopće nije imao niti je mogao imati ikakvo saznanje o ovoj uplati, nije bio kontaktiran po bilo kome u tom smislu niti je ikome dao bilo kakvu suglasnost vezanu za podmiru ovog duga.

RAZLUČNI VJEROVNICI

Zaprimljena je obavijest Raiffeisenbank Austria d.d. o razlučnom pravu na nekretnini u vlasništvu stečajnog dužnika označenoj kao čest.zem. 1775/1, zk.ul. 1171, k.o. Dubrovnik, s tražbinom u iznosu od 47.680.831,69 kn.

IZLUČNI VJEROVNICI

Do dana sastava ovog izvješća nije zaprimljen niti jedan izlučni zahtjev.

6. ZAKLJUČCI I PRIJEDLOZI

1. Prihvaća se u cijelosti predmetno izvješće stečajnog upravitelja i do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja.
2. Utvrđuje se da nema mogućnosti za nastavak poslovanja dužnika.
3. Odobrava se Predračun troškova postupka predan u spis.
4. Predlaže se donošenje odluke o načinu i uvjetima unovčenja nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika sukladno zajedničkom interesu svih vjerovnika i potrebi bržeg i ekonomičnijeg postupanja. Slijedom navedenog predlaže se donošenje odluke o prodaji nekretnine na usmenoj javnoj dražbi pred naslovnim sudom.
5. Ovlašćuje se stečajni upravitelj na angažiranje odvjetnika za račun stečajnog dužnika u sudskim, upravnim i drugim postupcima u kojima procijeni da je to potrebno.

Privitak:

- Zapisnik o uzimanju u posjed stečajne mase
- Podnesak Upravnom odjelu grada Dubrovnika od 17.08.2017.g.

Stečajni upravitelj
Dragan Josip Knežević, dipl.iur.

ms.

109

UVALA NEKRETNINE d.o.o. – „u stečaju“
Dubrovnik, Pera Bakića 27
OIB: 33020527195

Z A P I S N I K
o uzimanju u posjed

Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba Dubrovnik posl.br. 6-St.825/2016-38 od 30. lipnja 2017.g. sačinjava se zapisnik o uzimanju u posjed imovine i knjigovodstvene dokumentacije stečajnog dužnika UVALA NEKRETNINE d.o.o.- „u stečaju“ koje je ranije poslovalo sa sjedištem na adresi Dubrovnik, Pera Bakića 27. Nazočan je bivši zakonski zastupnik Zvonimir Franić i stečajni upravitelj dužnika. Bivši zakonski zastupnik Zvonimir Franić izjavljuje da dužnik od imovine ima zemljište u Dubrovniku na području Svetog Jakova koje je pod ovrhom banke za dani kredit (kat.čest. 1775/1, zk.ul. 1171, k.o. Dubrovnik u naravi dvorište površine 1136 m²). Drugih nekretnina nema. Dužnik nema vozila i drugih prijevoznih sredstava u vlasništvu kao i udjela u drugim trgovačkim društvima. Dužnik je do dana otvaranja stečajnog postupka bio blokiran preko tisuću dana. Knjigovodstvo je vodila Ljiljana Pejović iz Dubrovnika. Dužnik nema radnika u momentu otvaranja stečajnog postupka. Dužnik nema sudskih postupaka. Banka je pokrenula ovršni postupak radi kredita. Predaje knjigovodstvenu dokumentaciju dužnika. Predaje jedan primjerak pečata dužnika sa slijedećim otiskom:

UVALA NEKRETNINE
d.o.o.
DUBROVNIK

Započeto u 10,00 sati, dovršeno u 12,00 sati

Dubrovnik, 02. kolovoza 2017.g.

Stečajni upravitelj

Bivši zakonski zastupnik

UVALA NEKRETNINE
d.o.o. u stečaju
DUBROVNIK



110

UVALA NEKRETNINE d.o.o. „ u stečaju „

Stečajni upravitelj

Dragan Josip Knežević

Palmotićeve 11.

Dubrovnik

REPUBLIKA HRVATSKA	
DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA	
GRAD DUBROVNIK	
Primljeno	24-08-2017
Poslano	
Uputnik	
Prilog	03
Uputnik	1-2

Dana: 17.08.2017 god.

REPUBLIKA HRVATSKA

DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA

GRAD DUBROVNIK

Upravni odjel za komunalnu djelatnost i mjesnu samoupravu .

Predmet : Uvala nekretnine d.o.o. Dubrovnik , vaša KLASA: UP/I-363-03/16-20/1091,

UR BROJ : 2117/01-03-01-17-07 .

Poštovani obraćam vam se kao stečajni upravitelj društva Uvala nekretnine d.o.o. „ u stečaju „ ,Petra Bakića 27 , Dubrovnik , OIB: 33020527195 u svezi postupka (izdavanja potvrde glavnog projekta za srednju stambenu građevinu na građevinskoj čestici koju čine katastarske čestice 1775/1 i 2451 sve k.o. Dubrovnik) koji je prednik Uvala nekretnine d.o.o. pokrenuo pred Grad Dubrovnik , Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje i koji se pred ovim odjelom vodi pod KLASA : 361-03/13-02/47 .

Izvješćujem vas da je Trgovački sud u Splitu , Stalna služba u Dubrovniku pokrenuo stečajni postupak nad društvom Uvala nekretnine d.o.o. pod Posl. br. 6-St.825/2016-43 , te 28 . srpnja 2017 godine imenovao mene za novog stečajnog upravitelja .

Dokaz : preslika rješenja Trgovačkog suda u Splitu , Stalna služba u Dubrovniku 6-St.825/16-43

Uvidom u stanje predmeta utvrdio sam da ste u ovom postupku izvršili obračun komunalnih doprinosa za predmetnu građevinu u ukupnom iznosu 641.245,98 Kn .

Kako predmetna nekretnine predstavlja stečajnu masu stečajnog dužnika Uvala nekretnine d.o.o. „ u stečaju „ , daljnje odluke o statusu ove nekretnine (prodaja na javnoj dražbi) donosit će Skupština vjerovnika stečajnog dužnika , na prijedlog stečajnog upravitelja i stečajnog sudca.

Odluka Skupštine vjerovnika – Stečajnog suda je pravno pitanje koje čini samostalnu pravnu cjelinu , te u konkretnom slučaju predstavlja „prethodno pitanje“ sukladno Članku 55. Zakona o općem upravnom postupku .

Pretpostavljajući da će postojati interes budućeg kupca za nastavkom ovog postupka i da bi se na taj način stečajna masa mogla uvećati, predlažem da u ovom postupku donesete rješenje kojim prekidate postupak radi rješavanja prethodnog pitanja pred nadležnim Trgovačkim sudom u Splitu , Stalna služba u Dubrovniku .

Kad odluka Skupštine vjerovnika ili stečajnog suda u ovom pravnom pitanju bude pravomoćna o tome ćemo vas blagovremeno izvijestiti .

Molimo da vaše rješenje o prekidu postupka dostavite na znanje Upravnom odjelu za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje .

S poštovanjem.

UVALA NEKRETNINE d.o.o. „ u stečaju „

Stečajni upravitelj .

Dragan Josip Knežević dipl.iur.

UVALA NEKRETNINE
d.o.o. u stečaju
DUBROVNIK

